

Nota van inlichtingen 2 t.b.v. 240156GHA Ontwikkeling 20 Perenlaanwoningen De Hofjes, cluster A2.7

Ref. Nr.	Fase	Vragenronde	Onderwerp	Vraag	Antwoord
30	Inschrijffase	2	verkennend bodemonderzoek	Bij de Nvl 1 is een ingepakt bestand met twee documenten gevoegd. Echter het bestand (Rapport Verkennend Onderzoek bodem en PFAS, DEF 24051V1-RA05 v3.0 Volgerlanden cluster A2 Gemeente HIA 2.7 d.d. 5 juli 2024) heeft geen inhoud. Dit bestand is daardoor niet te openen. Kan dit bestand nogmaals gedeeld worden, zodat deze wel leesbaar is.	Dit document is opnieuw bijgevoegd bij deze tweede nota van inlichtingen.
31	Inschrijffase	2	Nota van Inlichtingen 1	De nota van inlichtingen met de antwoorden op de vragen heeft in V&A 30 een antwoord dat niet geheel leesbaar is, doordat de tekst buiten de zichtbare cel verder loopt. Kan dit antwoord nogmaals geheel worden weergegeven.	Bij deze het complete antwoord op vraag 30 van de eerste nota van inlichtingen: "In de (meegestuurde) bijlage 1.3.2 geeft de Omgevingsdienst, na beoordeling van het Verkennend Onderzoek (kenmerk 240511V1-RA05 d.d. 5 juli 2024), aan dat de huidige kwaliteit van de bodem geen bezwaar vormt om omgevingsvergunning te verlenen voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Genoemd Verkennend Onderzoek geeft duidelijkheid over de staat van de bodem, maar helaas bleek dit onderzoek niet toegankelijk via de in bijlage 1.3.1 gegeven link. Hiervoor is nu een andere verwijslink gegeven; zie het antwoord op vraag 12. Het vloerpeil is -0,75m NAP. Het uitgiftepeil van de percelen is een halve meter lager op -1,25m NAP. Met de uitkomende grond kan naderhand rondom worden aangevuld ten behoeve van een gesloten grondbalans, waarbij geen grond afgevoerd hoeft te worden."
32	Inschrijffase	2	Nota van Inlichtingen 1	Op vraag nr 33 wordt als antwoord een verwijzing naar vraag 16 gegeven. Echter dit antwoord geeft niet expliciet antwoord op de vraag. Het antwoord op deze vraag zou moeten zijn dat de verwijzing naar §3.3, met beoordelingsaspecten a/b/c/d/e, onjuist is en niet van toepassing is. Is dit correct?	De in Standaardformulier 3 uit bijlage 1.6 vermelde verwijzing naar paragraaf 3.3 uit de Inschrijvingsleidraad met beoordelingsaspecten a/b/c/d/e is (inderdaad) onjuist en niet van toepassing (en vervalt hiermee).
33	Inschrijffase	2	Nvl 1 - vraag 15	Kunt u uw reactie op deze vraag nader toelichten: is start bouw van de eerste fase op uiterlijk 15 december een eis (verplichting) of een wens? Oftewel, is het mogelijk later te starten met de bouw? Wij zijn het met de vragensteller(s) eens dat de planning wel erg ambitieus is gezien het proces wat nog moet worden doorlopen (gunning-ontwerp-vergunning-verkooptraject-bouwvoorbereiding).	De voor de eerste fase genoemde uiterste datum voor start bouw van 15 december 2025 en de genoemde afname van het eerste deel van de grond vóór 31-12-2025 zijn uitgangspunten waar wij aan vasthouden in relatie tot de grondprijs. Start bouw op uiterlijk 15 december 2025 is wenselijk en moet zo goed mogelijk worden nagestreefd, maar dit is geen harde eis of verplichting. Voor de eerste fase geldt wel de verplichting om uiterlijk gelijktijdig met de tweede fase te starten met bouwen, vanaf 10 juni 2026.
34	Inschrijffase	2	Inschrijvingsleidraad - art. 3.2 - pag. 14	U vraagt een Graydon rating. Wij hebben geen Graydon rating maar de vergelijkbare Duns & Bradstreet rating. Is deze voor u ook akkoord?	Dat is akkoord, mits de rating vergelijkbaar is. Het Standaard formulier 2 - Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen is hier op aangepast en bijgevoegd bij deze tweede nota van inlichtingen.

Nota van inlichtingen 2
behorende bij 240156GHA Ontwikkeling 20 Perenlaanwoningen De Hofjes, cluster A2.7

35	Inschrijffase	2	nvi 1	1) de nota in pdf heeft een antwoord op vraag 30 dat uit de cel loopt. Dus het antwoord is niet geheel zichtbaar.	Bij deze het complete antwoord op vraag 30 van de eerste nota van inlichtingen: "In de (meegestuurde) bijlage 1.3.2 geeft de Omgevingsdienst, na beoordeling van het Verkennend Onderzoek (kenmerk 240511V1-RA05 d.d. 5 juli 2024), aan dat de huidige kwaliteit van de bodem geen bezwaar vormt om omgevingsvergunning te verlenen voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Genoemd Verkennend Onderzoek geeft duidelijkheid over de staat van de bodem, maar helaas bleek dit onderzoek niet toegankelijk via de in bijlage 1.3.1 gegeven link. Hiervoor is nu een andere verwijslink gegeven; zie het antwoord op vraag 12. Het vloerpeil is -0,75m NAP. Het uitgiftepeil van de percelen is een halve meter lager op -1,25m NAP. Met de uitkomende grond kan naderhand rondom worden aangevuld ten behoeve van een gesloten grondbalans, waarbij geen grond afgevoerd hoeft te worden."
36	Inschrijffase	2	nvi 1 bodemonderzoek	2) de bijlage bodemonderzoek dat toegevoegd is betreft een lege pdf 0kb. En dus niet leesbaar. Kunt u dit document opnieuw delen? Of staat dit document wellicht online ergens?	Dit document is opnieuw bijgevoegd bij deze tweede nota van inlichtingen.
37	Inschrijffase	2	Tevredenheidsverklaring	Op de vraag over een tevredenheidsverklaring van opdrachtgevers bij projectontwikkelaars wordt geen duidelijk antwoord verstrekt. Moeten wij als projectontwikkelaar een tevredenheidsverklaring nu opvragen bij de verkoper van de gronden die wij hebben aangekocht, hetzij een publieke organisatie hetzij een particuliere eigenaar?	De tevredenheidsverklaring komt als bewijsstuk te vervallen. Deze is niet toepasbaar bij alle opdrachtgevers, in het bijzonder particuliere eigenaren waarvan de grond gekocht is. Het Standaard formulier 3 - Referentieprojecten is hier op aangepast en bijgevoegd bij deze tweede nota van inlichtingen.
38	Inschrijffase	2	Oplevering bouwrijp	Wordt de grond nu wel of niet bouwrijp geleverd aan koper? In koopovereenkomst artikel 5.13 wordt aangegeven dat de grond bouwrijp wordt geleverd. Dit is tegenstrijdig met de inschrijvingsleidraad waar in bijlage 1.3 is vermeldt dat de grond wordt geleverd in de huidige staat en toestand? Anders zou de exploitatiebijdrage ook niet van toepassing zijn daar dit alles te maken heeft met het bouwrijp-en woonrijp maken van de gronden door de gemeente?	De grond wordt bouwrijp geleverd aan de koper, conform 'Bijlage bouw- en woonrijp maken 20 Perenlaanwoningen, versie 11 december 2024'. Deze bijlage 1.4 bij de Inschrijvingsleidraad geeft aan wat wordt verstaan onder voorbelasten, bouwrijp maken, bouwen en woonrijp maken. Naar ons oordeel is dit niet tegenstrijdig met de in bijlage 1.3 gegeven informatie. Op basis van de huidige milieukundige staat van de bodem kan grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt op locatie worden hergebruikt.
39	Inschrijffase	2	Inschrijffase, Inschrijfleidraad 1.4	onder 1.4, fasen in de tender wordt een grondbod (bieding) gevraagd op basis van de inschrijfleidraad en andererelevante documenten. Kunt u aangeven of er wegingsfactoren tussen het grondbod en de gevraagde referenties zijn of dat, nadat u beoordeeld heeft dat de referenties voldoen, alleen de hoogte van het grondbod maatgevend is voor het verkrijgen van de opdracht?	De inschrijving wordt eerst getoetst op compleetheit en geldigheid, waaronder de geldigheid van de referenties. Geldige inschrijvingen worden vervolgens (uitsluitend) op de grondbieding beoordeeld. Alleen de hoogte van de grondbieding is dus maatgevend voor de gunning van de opdracht.

Nota van inlichtingen 2
behorende bij 240156GHA Ontwikkeling 20 Perenlaanwoningen De Hofjes, cluster A2.7

40	Inschrijffase	2	Nota van Inlichtingen 1 – antwoord op vraag 17	Het gepubliceerde antwoord luidt: “Ja, de gemeente kan bevestigen dat er geen restricties gelden met betrekking tot de verkoopprijzen van de woningen binnen dit project? U kunt ervan uitgaan dat alle 20 woningen zonder prijsrestricties verkocht kunnen worden?”. Mogen wij aannemen dat het antwoord deze zinnen zonder vraagtekens zijn? Dit is een belangrijk uitgangspunt. Wij gaan er dus van uit dat de 20 woningen zonder restricties met betrekking tot verkoopprijs kunnen worden verkocht. Is dit correct?	Dit is correct; de 20 woningen kunnen zonder restricties met betrekking tot de verkoopprijs worden verkocht.
41	Inschrijffase	2	Alg. verkoopvoorwaarden	Art. 6 spreekt van levering van de grond “overigens in de toestand waarin dit zich alsdan bevindt”. Mogen wij ervan uitgaan dat de staat van de grond in alle opzichten bouwrijp is conform de Koop- realisatieovereenkomst 5.1 en bijlage 1.4 van de leidraad?	Ja
42	Inschrijffase	2	Alg. verkoopvoorwaarden	Wij gaan er van uit dat de termijnen gerelateerd dienen te worden aan de bewuste fase, is dit correct?	Ja
43	Inschrijffase	2	Alg. verkoopvoorwaarden – algemeen	Wij gaan er van uit dat de waarborgsom en overige bedragen gesteld/bezien dienen te worden per fase en niet alles ineens gezien de levering van de fasen gescheiden is, is dit correct?	Ja
44	Inschrijffase	2	KROVK 10.1	Gesteld wordt dat er geen voorzieningen constructief of geluidstechnisch hoeven te worden genomen volgens de overlegde rapportage uit 2007. In de bepaling wordt wel vermeld dat toekomstige eigenaren mogelijk hinder kunnen ervaren van laag frequent geluid. Is er sinds de uitvoering van het rapport sprake van gewijzigde omstandigheden die maken dat er op zo’n afstand van de tunnelbuis toch overlast kan optreden op de Perenlaan? Kunt u dit nader toelichten?	Nee, sinds de uitvoering van het rapport is geen sprake van gewijzigde omstandigheden die maken dat er op zo’n afstand van de tunnelbuis toch overlast kan optreden op de Perenlaan (mogelijke ervaring van hinder van laag frequent geluid kan echter nooit geheel uitgesloten worden).
45	Inschrijffase	2	KROVK 8b	Gezien de nutsvoorzieningen zo veel als mogelijk in vooraanleg worden gerealiseerd gaan wij ervan uit dat alle eventueel in dat kader noodzakelijke erfdienstbaarheden en dergelijke worden gevestigd voordat wij de koopovereenkomst aangaan. Is dit correct?	Deze erfdienstbaarheden en dergelijke worden zo nodig gevestigd bij de juridische levering van de grond (dit is dus niet voordat de koopovereenkomst wordt gesloten).
46	Inschrijffase	2	KROVK 6.1	In diverse bepalingen uit de KROVK is in de tekst nog niet voorzien in de omstandigheid dat het Verkochte in twee fasen zal worden afgenomen, zoals in art 6.1. Bijvoorbeeld bij de indexeringsregeling, start bouw, betaling koopsom e.d. Kunt u bevestigen dat dit nog in de overeenkomst wordt verduidelijkt/ verwerkt?	Ja, zo nodig wordt dit in de koopovereenkomst verduidelijkt. Zie voorts de antwoorden op vraag 15 en 33.
47	Inschrijffase	2	KROVK 5.4	Mogen we er van uitgaan dat de overeen te komen voorwaarden c.q. termijnen voor start bouw in lijn worden gebracht met de voorwaarden vanuit SWK / Woningborg waaraan wij jegens particuliere kopers aan gebonden zijn?	Ja
48	Inschrijffase	2	KROVK 5.1	Het moment van start bouw is hard gegeven in de planning maar toch prevaleert deze bepaling uit de overeenkomst dat start bouw pas zal plaatsvinden indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Wij gaan ervan uit dat de contractplanning hierop wordt aangepast. Is dit correct?	Ja, genoemde bepaling (artikel 5.1) prevaleert, zie voorts het antwoord op vraag 47.

Nota van inlichtingen 2
behorende bij 240156GHA Ontwikkeling 20 Perenlaanwoningen De Hofjes, cluster A2.7

49	Inschrijffase	2	Leidraad par. 3.3.3	mogen de tevredenheidsverklaringen van de referenties, net als de gedragsverklaringen en de verklaringen van de belastingdienst, ook op uw verzoek later worden overlegd?	De tevredenheidsverklaring komt als bewijsstuk te vervallen. Deze is in niet toepasbaar bij alle opdrachtgevers, in het bijzonder particuliere eigenaren waarvan de grond gekocht is. Het Standaard formulier 3 - Referentieprojecten is hier op aangepast en bijgevoegd bij deze tweede nota van inlichtingen.
50	Inschrijffase	2	Bijlage 1.2 Kavelpaspoort	Is ontwikkelaar vrij om programmatische wijzigingen met de uiteindelijke koper overeen te komen? Bijvoorbeeld verplaatsen van keuken of badkamer?	Ja
51	Inschrijffase	2	Bijlage 2 verkooptekening	Betreffende het parkeren op eigen terrein: Is ontwikkelaar vrij om te kiezen voor parkeren naast of achter elkaar?	Nee, in principe dienen de parkeerplaatsen op eigen terrein naast elkaar gerealiseerd te worden zoals op tekening aangegeven. De beoogde inrichting van het openbaar gebied is daar op afgestemd.
52	Inschrijffase	2	Bijlage 2 verkooptekening	In de verkooptekening staan in de bouwvelden kavels en contouren van woningen getekend. Bij de middelste woning van de drie in een rij woning staat geen terras getekend. Klopt het dat de eis van een tuin/terrassen van minimaal 12m2 aan de perenlaan zijde niet geldt voor deze woningen?	De op de verkooptekening aangegeven bebouwing is indicatief. De eis van een veranda/terras van minimaal 12 m2 geldt voor alle woningen.
53	Inschrijffase	2	Bijlage 2 verkooptekening	In de verkooptekening staan kavels per bouwveld getekend, mogen we de grenzen van de kavels, binnen het bouwveld, aanpassen naar behoefte van het ontwerp?	Ja, mits wordt voldaan aan de kaders van het bestemmingsplan en de overige bepalingen van het kavelpaspoort.
54	Inschrijffase	2	Bijlage 1.5	Klopt het dat de bij de grondbieding op te tellen exploitatiebijdrage wel in het gevraagde bod moet zijn opgenomen maar de geldstromen niet via de realisator/ontwikkelaar lopen?	Ja
55	Inschrijffase	2	Bijlage 1.5	Artikel 3.2 bijdrage gebiedspromotie, kan de gemeente aangeven wat gebiedspromotie omvat en wat de ontwikkelaar van de 20 woningen hier aan kan hebben.	Bij het Informatiecentrum van Project De Volgerlanden (Weteringsingel 1, Hendrik-Ido-Ambacht) kan iederen terecht met vragen over de woningbouwplannen in De Volgerlanden. Ook via www.devolverlanden.nl en nieuwsbrieven e.d. wordt informatie verstrekt welke bijdraagt aan de verkoopbaarheid van de woningen.
56	Inschrijffase	2	Bijlage 4	Welke concrete duurzaamheidseisen bovenop het BBL/bouwbesluit zijn toepassing op deze tender.	Naast de duurzaamheidseisen van het BBL/Bouwbesluit gelden de in bijlage 4 gegeven eisen.
57	Inschrijffase	2	Bijlage 1.2 Kavelpaspoort	De woningen zijn (zo goed als) gesitueerd met de gevel op de erfgrens aan het Perenlaantje. Heeft de gemeente een eis of wens voor wat betreft de maat van de woning tot aan de openbare weg?	Genoemde situering van de woningen is indicatief. In het kavelpaspoort is geen minimale maat gegeven van de woning tot aan de openbare weg, wel is in het kavelpaspoort benadrukt dat ook aan de straatzijde een tuin moet komen (en aan de doorgangen en de Perenlaan). Daarnaast moet uiteraard worden voldaan aan het omgevingsplan (bouwaanduiding 'Perenlaanzone').
58	Inschrijffase	2	Inschrijvingsleidraad	U vraagt in par. 3.1b een referentieproject aan te leveren waarmee inschrijver kan aantonen geschikt te zijn om deze opgave uit te voeren. Welke eisen stelt u concreet aan deze referentie in omgang, uitvoeringsmoment of woningtypologie?	De referentie moet minimaal betrekking hebben op een ontwikkeling en verkoop van minimaal 5 (vijf) grondgebonden eengezinswoningen, opgeleverd in de afgelopen 5 (vijf) jaar voorafgaand aan het moment van inschrijving. Het Standaard formulier 3 Referentieprojecten is hierop aangepast en bijgevoegd bij deze tweede nota van inlichtingen.

Nota van inlichtingen 2
behorende bij 240156GHA Ontwikkeling 20 Perenlaanwoningen De Hofjes, cluster A2.7

59	Inschrijffase	2	Bijlage 1.2 Kavelpaspoort	Klopt het dat de inschrijver vrij is in het bepalen van het volume van de woning mits het complete woonprogramma op de begane grond plaats kan vinden en deze past binnen de uitgangspunten in het onherroepelijke omgevingsplan?	Nee, zoals aangegeven in het kavelpaspoort moet het ontwerp zich richten op kleinschaligheid. Ook met de overige eisen van het kavelpaspoort dient rekening gehouden te worden.
60	Inschrijffase	2	Bijlage 1.2 Kavelpaspoort	Is het inschrijver toegestaan alle kavelinrichtingen mee te nemen in de nieuwbouw? Kunnen deze ook (deels) doorleggen aan de kopers?	Ja, dit geldt met name voor de parkeerplaatsen op eigen terrein en de erfafscheidingen.
61	Inschrijffase	2	Bijlage 1.2 Kavelpaspoort	Aan de Perenlaanzijde wordt verplicht een veranda, vlonderdek of terras te realiseren terwijl de gebouwen zijn gesitueerd tegen de grens van het kavel. Hoe ziet de gemeente deze opgave?	Het is geen verplichting om de gebouwen op de grens van het kavel te situeren. Hoe de gemeente deze opgave ziet, blijkt uit het antwoord op vraag 1.
62	Inschrijffase	2	Bijlage 1.2 Kavelpaspoort	Is het toegestaan om een bodemwarmtesysteem toe te passen en dit exclusief de koopprijs aan te bieden bij de verkoop van de woningen?	Ja.
63	Inschrijffase	2	Bijlage 1.2 Kavelpaspoort	Stelt de gemeente eisen aan de uitvoering en afwerkingen van de woningen in de zin van meeleveren van keukens, sanitair en dergelijken?	Nee.
64	Inschrijffase	2	Bijlage 1.4	Kunt u bijlage 4 voorzien van een doorsnedetekening over de uit te geven kavels en het Perenlaantje in zowel de fase na bouwrijp werkzaamheden en in de fase na woonrijp maken. Kunt u op de doorsnede de grenzen van het kavel en de grenzen van de werkruimte ten behoeve van de bouw aangeven.	Voor het profiel van het Perenlaantje en de uit te geven kavels wordt verwezen naar pagina 6 van het kavelpaspoort. Op dit moment is nog geen tekening beschikbaar waarop de exacte werkruimte ten behoeve van de bouw is aangegeven. Wel kan worden vermeld dat het Perenlaantje aan weerszijden een beschermingszone heeft, welke niet mag worden gebruikt als werkruimte. Dat betekent dat de uit te geven kavels en de daartussen gelegen ruimten (de toekomstige doorgangen) voornamelijk zullen moeten dienen als werkruimte ten behoeve van de bouw.
65	Inschrijffase	2	Bijlage 1.2 Kavelpaspoort	Kunnen wij de notitie 'Beeldkwaliteit DE HOFJES' d.d. JULI-2022, ontvangen? Hiernaar wordt verwezen, op pg 4 van het Kavelpaspoort.	Ja, zie de bij de eerste NvI gevoegde Notitie Beeldkwaliteit De Hofjes d.d. juli 2022.
66	Inschrijffase	2	Bijlage 1.2 Kavelpaspoort	Voor de uitvoering van de woningen wordt gevraagd: 'extra aandacht voor vormgeving en architectuur.' Hoe wordt dit getoetst en beoordeeld in de ontwikkeling na de tenderfase.	Na selectie van een partij wordt de planontwikkeling begeleid via planteam overleggen waaraan o.a. een stedenbouwkundige deelneemt. Toetsing van vormgeving en architectuur vindt met name plaats via genoemde planteam overleggen.
67	Inschrijffase	2	Bijlage 1.2 Kavelpaspoort	Voor de uitvoering van de woningen wordt gevraagd: 'extra aandacht voor vormgeving en architectuur.' Hoe wordt dit getoetst en beoordeeld in de selectiefase van de tender.	Zie het antwoord op vraag 39.